

Wójt Gminy Dąbrowa

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr
Rady Gminy w Dąbrowie
z dnia

S t u d i u m uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa

tekst Studium - część trzecia

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ
ORAZ
SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM

PRACOWNIA PROJEKTOWA „SIEĆ 1” PAWEŁ ŁUKOWICZ
ul. Gdańska 54/6, 85-021 Bydgoszcz

S t u d i u m
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Dąbrowa

tekst Studium - część trzecia

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
ORAZ
SYNTEZA PROJEKTU STUDIUM

Spis treści

Uzasadnienie rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa	4
Synteza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa	7

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA

Na etapie prac nad koncepcją rozwoju gminy, po dokonaniu diagnozy stanu i uwarunkowań (wewnętrznych i zewnętrznych) oraz przy uwzględnieniu zamierzeń władz gminy co do dalszego rozwoju, rozważono różne warianty dalszego rozwoju – optymalnego z punktu realizacji zakładanych celów.

Elementy „wariantowania” (czyli wyboru optymalnego wariantu) rozwoju gminy dotyczyły:

- wyboru funkcji/rodzajów działalności do stymulowania rozwoju,
- wyboru lokalizacji nowych przedsięwzięć,
- wyboru szczegółowych rozwiązań w zakresie niektórych rodzajów lokalnej infrastruktury technicznej (część infrastruktury lokalnej nie wymaga planowania, ponieważ jest już zrealizowana).

Szereg zagadnień jest niezależnych od polityki władz gminy i na etapie Studium następuje ich adaptacja w „narzuconym” stanie i przebiegu. Dotyczy to przede wszystkim:

- systemu obszarów chronionych
- ponadlokalnego układu komunikacyjnego (a więc dróg powiatowych i wojewódzkich)
- linii infrastrukturalnych znaczenia ponadlokalnego (energetyka, gaz, przesył wody przemysłowej, solanki)

Także elementy struktury przestrzennej związane ściśle z układem przyrodniczym (kompleksy lasów, wód, obszarów podmokłych, dobrych gleb) stanowią bardzo silny czynnik stabilizujący i ograniczający możliwości wariantowania.

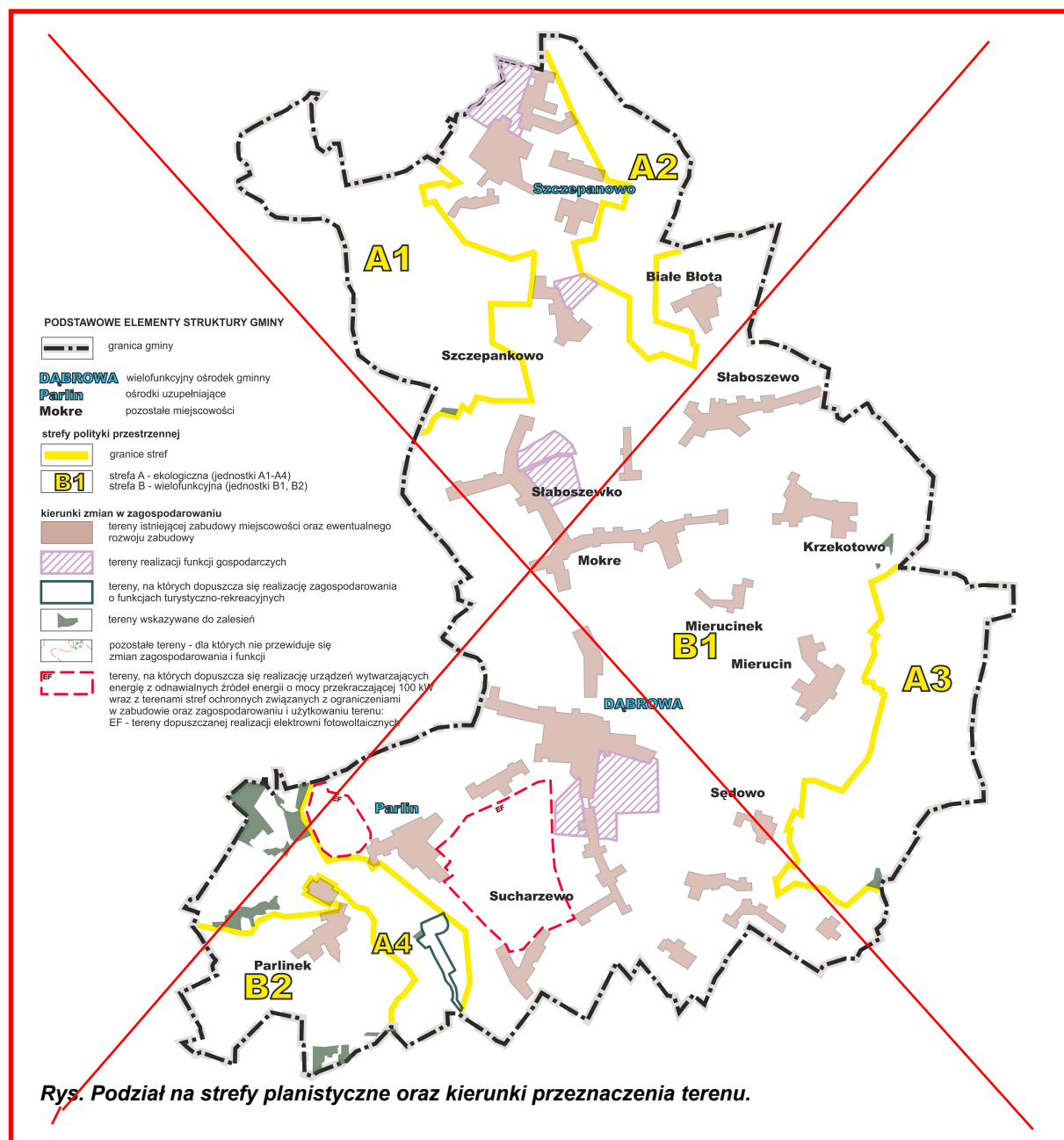
Przy podejmowaniu wyborów uwzględniono następujące czynniki („kryteria wariantowania”):

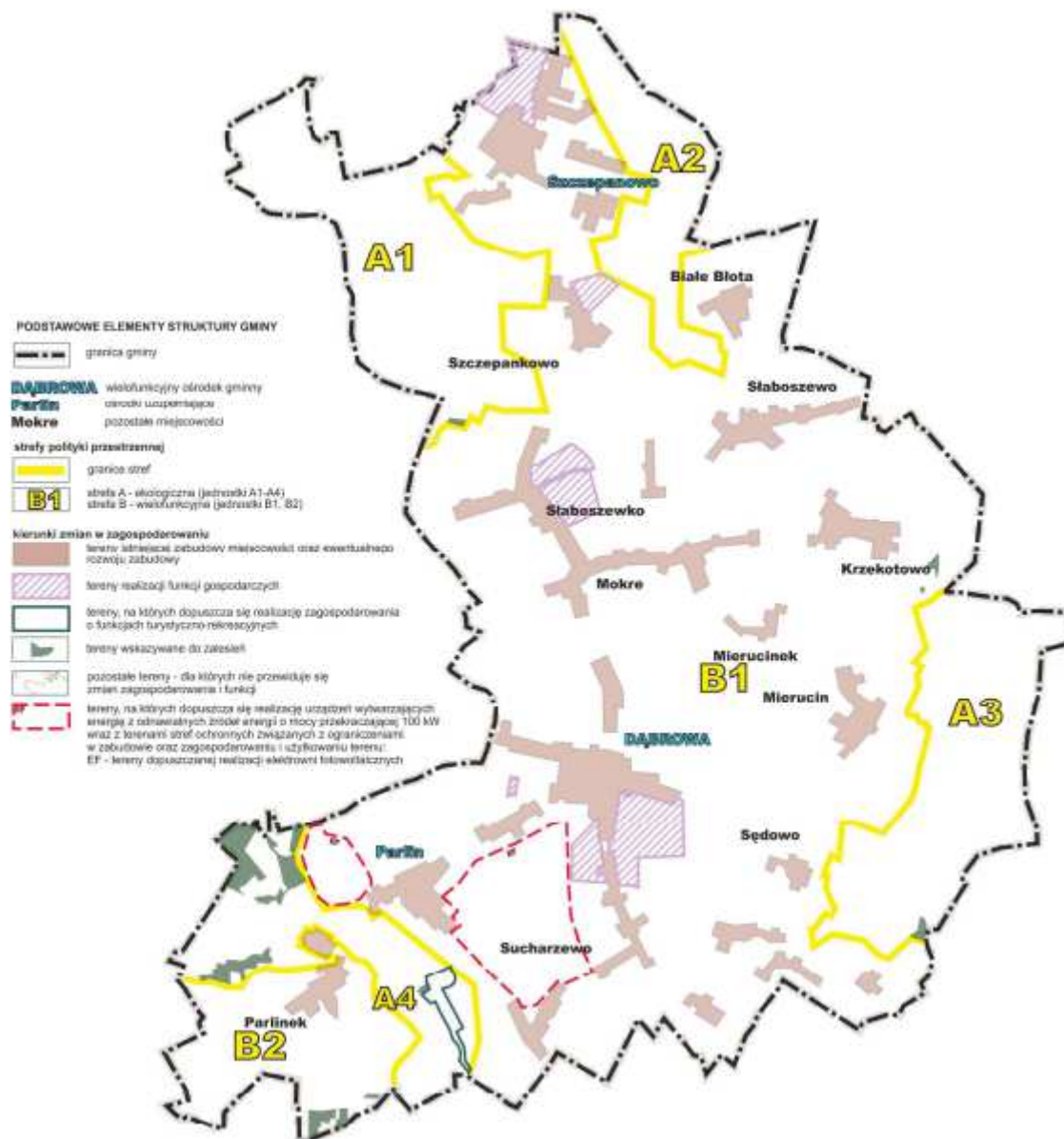
- aspiracje władz lokalnych (wynikające z planów i zamierzeń dotyczących stymulowania rozwoju określonych części gminy i rozwoju określonych działalności),
- uwarunkowania naturalne sprzyjające lub ograniczające rozwój danego zagadnienia,
- szanse powodzenia danego działania (wybrano działalności, funkcje i obszary, dla których istnieją realne przesłanki zrealizowania lub choćby podjęcia zamierzeń – ma to na celu racjonalizację procesu planowania i rozwoju gminy),
- dążenie do koncentracji zainwestowania – stanowiące jedno z podstawowych założeń rozwoju gminy zapisane w Studium i związane bezpośrednio ze sprawnością zarządzania gminą, minimalizacją kosztów środowiskowych oraz spodziewanym osiągnięciem korzyści wynikających z koncentracji (zwłaszcza dużej liczby mieszkańców, wpływającej pozytywnie na rozwój handlu, usług, przedsiębiorczości). W trakcie prac nad Studium zmieniły się przepisy dotyczące metody wyznaczania terenów rozwojowych gminy. Zostały one wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Począwszy od listopada 2015 roku niezbędne jest bardzo ściśle powiązanie skali wyznaczanych terenów rozwojowych z prognozą rozwoju ludności, prognozą rozwoju gospodarczego oraz z możliwościami finansowania rozwoju infrastruktury niezbędnej dla obsługi terenów rozwojowych. Powyższe zmiany prawa wymuszają planowanie rozwoju w pierwszej kolejności w oparciu o istniejące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w drugiej kolejności zakładają rozwój zabudowy w ramach dogęszczania ścisłej zabudowy centrów miejscowości, a dopiero po wyczerpaniu tych rezerw dla rozwoju zabudowy - dopuszcza się wyznaczanie nowych terenów pod rozwój zabudowy. W przypadku gminy Dąbrowa, prognoza demograficzna nie wskazała na konieczność wyznaczania nowych terenów rozwoju zabudowy poza terenami już zagospodarowanymi, W Studium nie wyznacza się więc nowych terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Uzasadnieniem dla tego typu zmian są wyłącznie zmiany przepisów. Jest to niezwykle ważne uwarunkowanie dla zmiany Studium - przekładające się na bardzo dużą skalę redukcji pierwotnych założeń rozwojowych gminy.

Wybór funkcji możliwych do rozwoju na terenie gminy, ze względu na ustabilizowane predyspozycje, nie stwarza dużych możliwości wariantowania. Jako funkcje wiodące przyjęto: funkcję rolniczą oraz pozarolnicze działalności gospodarcze (usługowe i wytwórcze), przy czym w większości obszaru gminy przeważać będzie funkcja rolnicza, ale jednocześnie – dla większości ludności gminy zakłada się wiodącą rolę funkcji pozarolniczych (największe miejscowości w coraz większym stopniu mają wykształcać funkcje pozarolnicze).

W pewnej części obszaru gminy decydujący wpływ na możliwości zagospodarowania mieć będzie funkcja ochronna, związana z położeniem w systemie obszarów chronionych – są to jednak obszary zalesione, niezagospodarowane a obszary chronione nie stanowią bariery w rozwoju gminy.

W stosunku do stanu obecnego, w koncepcji rozwoju gminy wyznacza się tereny na cele rozwoju energetyki odnawialnej (ale z wykluczeniem zawodowej energetyki wiatrowej).





Rys. Podział na strefy planistyczne oraz kierunki przeznaczenia terenu.

O wyborze lokalizacji dla obszarów realizacji funkcji gospodarczych, zdecydowały:

- spodziewane znaczne korzyści gospodarcze dla gminy wynikające z faktu rozwoju przedsiębiorczości na jej terenie; zakłada się, że dobra dostępność drogowa oraz bliskość miasta powiatowego Mogilna będą katalizować rozwój gospodarczy,

- dążenie do aktywizacji gospodarczej gminy (tworzenie nowych miejsc pracy, podniesienie wskaźników przedsiębiorczości), a jednocześnie poprawa atrakcyjności inwestycyjnej,
- dobra dostępność komunikacyjna,
- dążenie do koncentracji zabudowy oraz koncentracji funkcji gospodarczych,
- ograniczanie kosztów przyrodniczych,

O wyborze lokalizacji dla obszarów rozwoju energetyki odnawialnej, zdecydowały:

- zainteresowanie rozwojem tej działalności w konkretnej lokalizacji – przy braku zasadniczych kolizji z innymi celami i założeniami rozwoju gminy.

Podsumowując, należy stwierdzić, że na etapie koncepcji rozwoju i zagospodarowania gminy, zdecydowano o wyborze wariantu, który - przy ograniczonych możliwościach rzeczywistego wariantowania rozwoju (ze względu na silne determinanty przestrzenne i uwarunkowania prawne) – stwarza możliwość racjonalnego stymulowania rozwoju oraz zapewnia właściwy sposób realizacji szeroko rozumianych interesów gminy, w dłuższej perspektywie (co najmniej dekady).

SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBROWA

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju ustalanego m.in. w Strategii rozwoju, a także przy sporządzaniu wieloletnich planów inwestycyjnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim w zakresie realizacji inwestycji publicznych. Jest również dokumentem formalnym przy przygotowaniu aplikacji o przyznanie środków z funduszy europejskich. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji.

Studium składa się z czterech części:

- uwarunkowań rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy,
- kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- uzasadnienia rozwiązań przyjętych w Studium oraz syntezy ustaleń Studium,
- rysunku Studium.

W części poświęconej uwarunkowaniom przedstawiono kompleksową charakterystykę stanu istniejącego oraz ocenę dotychczasowego zagospodarowania z diagnozą mocnych i słabych stron gminy. Część poświęcona kierunkom zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia – zarówno o charakterze postulatycznym, jak i ustalenia wiążące z zakresu planowania dalszego rozwoju zagospodarowania gminy.

ZAŁOŻENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Funkcje gminy

Zakłada się, iż gmina Dąbrowa w kolejnych latach wzmacniać będzie wielofunkcyjny charakter, aczkolwiek utrzyma przewagę funkcji rolniczej, która będzie też w decydującym stopniu wpływać na krajobraz gminy i fizjonomię zabudowy.

Zakłada się, że podstawą utrzymania większości mieszkańców nie będzie rolnictwo, gdyż coraz większe znaczenie mieć będzie lokalna przedsiębiorczość - w największych miejscowościach rozwijane będą działalności usługowe, rzemieślnicze i produkcyjne, wskutek czego coraz większa część mieszkańców będzie się utrzymywać z działalności pozarolniczych; istotna część mieszkańców - tak jak obecnie - utrzymywać się będzie z pracy poza terenem gminy (wyjazdy do pracy, zwłaszcza do Mogilna, Barcina, Żnina).

Mieszkańcy gminy

Zakłada się, iż liczba ludności w kolejnych latach będzie się utrzymywać na zbliżonym poziomie, znajdą jednak

zmiany w strukturze wieku. Przede wszystkim wzrośnie liczba ludności w wieku produkcyjnym, za czym powinny iść działania zmierzające do poprawy stanu przedsiębiorczości i zwiększenia zatrudnienia na terenie gminy. Zmniejszy się liczba dzieci i młodzieży korzystającej ze szkół podstawowych i gimnazjów, co być może będzie się wiązało z problemem racjonalizacji sieci szkół. Wzrośnie liczba mieszkańców starszych. Podstawowymi problemami społecznymi pozostaną: niski poziom wykształcenia mieszkańców oraz znaczne uzależnienie sytuacji materialnej od kondycji ekonomicznej rolnictwa.

Charakter osadnictwa i obsługa ludności

Zakłada się utrzymanie w gminie dotychczasowej hierarchii sieci osadniczej, w której wyróżnić można następujące poziomy, różniące się zakresem oferowanych usług oraz wielkością obsługiwanego obszaru:

- wielofunkcyjny ośrodek gminny - Dąbrowa
- ośrodki uzupełniające: Parlin, Szczepanowo
- pozostałe miejscowości (wyposażone w podstawowe usługi lub pozbawione usług).

Specyfika gminy powoduje, że jej prawidłowe funkcjonowanie (w sferze społeczno-gospodarczej) zależne jest w dominującej mierze od kondycji leżącego w sąsiedztwie miasta Mogilno - siedziby powiatu (bliskie sąsiedztwo stwarza mieszkańcom gminy dobry, wyraźnie lepszy, niż mieszkańcom innych jednostek, dostęp do funkcji ponadlokalnych).

Dla każdego z poziomów hierarchicznych zakłada się sukcesywne wzmocnienie potencjału obsługi mieszkańców.

W wyznaczaniu terenów pod realizację zainwestowania należy dążyć do maksymalnej koncentracji nowej zabudowy mieszkaniowej w największych miejscowościach.

Zakłada się także, iż na terenie gminy realizowane będą (w zakresie obsługi ludności) głównie potrzeby podstawowe, związane z zadaniami samorządu gminnego, natomiast w zakresie potrzeb bardziej złożonych, mieszkańcy gminy korzystać będą z potencjału miasta Mogilno, bardzo dobrze wyposażonego ze względu na pełnienie roli siedziby powiatu lub też - z innych miast.

Gospodarka

Podstawą działalności gospodarczych na terenie gminy będzie rolnictwo, dostosowane pod względem intensywności, towarowości, struktur wielkościowych i efektywności do lokalnych uwarunkowań prowadzenia rolnictwa.

Podejmować należy wszelkie działania zmierzające do aktywizacji sektora przedsiębiorczości - jako instrumentu dywersyfikacji bazy ekonomicznej, poprawy jakości życia oraz restrukturyzacji rolnictwa (w kierunku wzmocnienia jego struktury wielkościowej). Studium wyznacza liczne tereny rozwojowe pod wytwórczość i usługi w wielu miejscowościach - stwarzające władzom gminy znaczne możliwości sterowania rozwojem tej dziedziny w sposób optymalny dla aktualnych i przyszłych potrzeb gminy. Studium wyznacza tereny na cele rozwoju energetyki odnawialnej.

Zaledwie przeciętne są warunki rozwoju turystyki i nie należy wiązać z tą funkcją oczekiwań w zakresie dynamizacji rozwoju gminy.

Dostępność komunikacyjna

Dostępność zewnętrzna realizowana będzie przede wszystkim za pomocą drogi wojewódzkiej nr 254. Wraz z drogami powiatowymi zapewnia ona dobry dostęp do większości miejscowości. Działaniami wykraczającymi poza Studium jest organizacja transportu publicznego - zapewniającego mieszkańcom sprzyjające możliwości dojazdu do pracy i szkół.

Infrastruktura techniczna

Rozwój infrastruktury technicznej jest w Studium postrzegany w trzech aspektach:

- jako narzędzie poprawy jakości życia mieszkańców (a więc kreowania gminy jako przestrzeni przyjaznej dla zamieszkania),
- jako narzędzie poprawy atrakcyjności inwestycyjnej (a więc kreowania gminy jako przestrzeni przyjaznej dla

inwestowania)

- jako narzędzie ochrony środowiska przed antropopresją, poprzez ograniczanie emisji, oddziaływania, itp. (a więc kreowania gminy jako przestrzeni atrakcyjnej przyrodniczo).

Studium zakłada przede wszystkim dwa kierunki rozwoju infrastruktury technicznej:

- „przestrzenny” - czyli jej rozwój we wszystkich miejscowościach, gdzie jest to społecznie i ekonomicznie uzasadnione,
- „jakościowy” - czyli utrzymanie optymalnej sprawności i stanu technicznego sieci i urządzeń - zapewniających pewność funkcjonowania i zachowanie normatywnych parametrów.

Środowisko przyrodnicze i kulturowe

Jednym z nadrzędnych założeń Studium jest zachowanie wysokich walorów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego. Ze względu na panujące w gminie uwarunkowania, szczególnego znaczenia nabierają zagadnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony gleb i krajobrazu. W gminie znajdują się pewne powierzchnie gruntów pochodzenia organicznego. Część gminy objęta jest ekologicznym systemem obszarów chronionych.

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Najważniejszymi ustaleniami Studium w zakresie polityki przestrzennej, jest podział gminy na jednostki planistyczne (nazwane strefami) oraz określenie kierunków zagospodarowania przestrzeni.

Dla celów planistycznych na terenie gminy wyznacza się dwie strefy polityki przestrzennej, różniące się zasadniczymi predyspozycjami, uwarunkowaniami i kierunkami dalszego rozwoju przestrzennego:

Strefa A - o charakterze ekologicznym, obejmująca zwarte kompleksy leśne oraz korytarz ekologiczny w południowej części gminy. Ze względu na fakt, że strefa nie ma charakteru przestrzennie ciągłego, wyznacza się w jej obrębie jednostki A1, A2, A3 i A4. Ustalenia w zakresie kierunków i zasad zagospodarowania dla wszystkich jednostek w obrębie strefy A są tożsame.

Tereny leżące w strefie A wyłącza się z realizacji nowej zabudowy kubaturowej (z wyjątkiem zabudowy służącej gospodarce leśnej oraz ogólnodostępnej bazy rekreacyjnej) i przeznacza dla pełnienia funkcji ekologicznych, ochronnych i nieuciążliwych dla środowiska funkcji rekreacyjnych.

Dla strefy A ustala się następujący profil funkcjonalny:

- dominująca funkcja – ochronna (związana z ochroną zasobów środowiska przyrodniczego),
- funkcja uzupełniająca - rekreacyjna,

Strefa B - o charakterze wielofunkcyjnym, z dominacją rolnictwa jako podstawowej funkcji gminy - obejmująca pozostałą część gminy. Strefa nie ma charakteru ciągłego, stąd wyznacza się w jej obrębie jednostki B1 i B2. Ze względu na małe zróżnicowanie charakteru i predyspozycji dla dalszego rozwoju w strefie osadniczo-rolniczej, dla całej strefy ustala się tożsame kierunki i zasady zagospodarowania.

Tereny leżące w strefie B przeznacza się do utrzymywania obecnego rolnego charakteru przy podejmowaniu działań na rzecz poprawy efektywności gospodarki rolnej. W zakresie rozwoju osadnictwa zakłada się rewaloryzację istniejącej zabudowy miejscowości. W zakresie gospodarki zakłada się rozwój przedsięwzięć o zróżnicowanej uciążliwości dla środowiska - dostosowanej do lokalnych uwarunkowań, w tym rozwój zwłaszcza przetwórstwa rolnego i usług na rzecz rolnictwa.

Dla strefy B ustala się następujący profil funkcjonalny:

- równorzędne funkcje dominujące – produkcja rolna oraz funkcja mieszkaniowa
- funkcja uzupełniająca – funkcja gospodarcza (przedsiębiorczość pozarolnicza)